

# ЖКХ России привлекательно и для иностранного инвестора

*Опыт регулярного проведения ежегодных российско-германских конференций по проблемам жилищного и коммунального комплексов показывает, что такого рода мероприятия способны приносить прямой практический эффект. Причем эффект «высокой пробы» – привлечение иностранных инвестиций в одну из наиболее сложных отраслей хозяйства страны.*

**В** соответствии с Протоколом о сотрудничестве в области строительства и ЖКХ между Росстроем России и Министерством транспорта, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Федеративной Республики Германия один раз в год, поочередно в России и Германии, проводятся российско-германские конференции, посвященные различным аспектам реформирования, управления, технической модернизации и государственной поддержки ЖКХ.

Первые три таких конференции состоялись в Галле, Санкт-Петербурге и Лейпциге. Особый смысл и практическая значимость этих конференций обусловлены тем, что в развитии российских и восточно-германских городов очень много общего. Это невысокое качество квартир, нехватка жилья, крайне затратная и неэффективная коммунальная инфраструктура, огромное количество ветхого фонда.

Комментируя эту ситуацию, парламентский статс-секретарь в Федеральном Министерстве транспорта,



**Примак Леонид Витальевич**  
Начальник департамента ЖКХ  
Министерства ЖКХ и строительства  
Калининградской области, проф.

строительства и городского развития ФРГ Карин Рот подчеркнула, что для Германии более актуальной задачей является не строительство нового жилья, а модернизация уже существующего, изменение облика городов таким образом, чтобы удовлетворить растущие потребности горожан: «Нас интересует, как можно экономить в квартирах электроэнергию, тепло, воду, а потому мы проводим санацию уже существующего жилого фонда».

В четвертой конференции, прошедшей 10–11 октября 2007 года в Калининграде и имевшей тему «Доступное жилье – строительство, инвестиции, санация», приняли участие более 150 немецких специалистов, включая руководителей строительных и коммунальных компаний, мэров городов, представителей банков и инвестиционных структур. С российской стороны – более 300 участников, в том числе представители исполнительной и законодательной власти всех уровней, ипотечных, страховых и инвестиционных компаний, производителей оборудования и коммунальной техники.

Как показала конференция, большинство проблем ЖКХ восточных земель Германия разрешила благодаря комплексной санации жилищного фонда и реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры. Нам есть чему поучиться у германских коллег, причем мы можем



*В четвертой конференции, прошедшей 10–11 октября 2007 года в Калининграде, приняли участие более 150 немецких специалистов и 300 российских специалистов.*

брать их опыт «один к одному», поскольку им пришлось решать практически те же задачи, на которые нацелены программы и мероприятия нашего национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В рамках конференции прошли четыре семинара: системы финансирования и целевые программы строительства жилья, включая социальное жилье, для широких слоев населения; управление жилым фондом; развитие современного малоэтажного строительства; энергосберегающая санация жилого фонда, улучшение коммунальной инфраструктуры в жилых кварталах; перспективы совместной российско-немецкой подготовки и повышения квалификации кадров жилищно-коммунальной сферы.

Подтверждена договоренность о тесном сотрудничестве между двумя странами, которое должно облегчить доступ германского предпринимательства на динамично развивающийся российский рынок. И не только для крупного, но и среднего, и малого бизнеса Германии, которые располагают значительным опытом решения проблем в развитии ЖКХ. Уже сейчас многие германские компании успешно работают в России.

Одной из наиболее подробно обсуждавшихся тем на прошедшей конференции стал вопрос о необходимости активного формирования экономической мотивации к ресурсосбережению.

Основу энергосбережения составляет планомерная реализация комплекса мер технического и технологического характера. Однако этим мерам должна предшествовать оптимизация энергопотребления жилищного фонда на системном уровне, которая сама по себе приносит значительный экономический эффект.

Целью оптимизации является упорядочение энергопотребления объектами жилищного фонда, экономия средств за счет организационных мероприятий, а также создание научно обоснованных



*Нам есть чему поучиться у германских коллег, причем мы можем брать их опыт «один к одному», поскольку им пришлось решать практически те же задачи, на которые нацелены программы и мероприятия нашего национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».*

предпосылок для проведения целенаправленных энергетических обследований с последующей реализацией технических мер по энергосбережению. Оптимизация энергопотребления жилищного фонда на системном уровне осуществляется с помощью методики оптимального управления энергопотреблением и включает процедуры создания базы данных, интервального оценивания, прогнозирования и нормирования энергопотребления.

Стержнем представленной участникам конференции методики является адаптивная динамическая модель, позволяющая корректно отражать процесс энергопотребления объектов жилищного фонда на глубину до 5–7 лет и более. Результаты практической реализации и моделирования показывают, что даже в условиях средних инфраструктурных объектов возможна экономия порядка 10 млн рублей в течение пяти лет исключительно за счет внедрения методологии оптимального управления энергопотреблением без существенных капитальных вложений. Это составляет 10–15% от ежегодных выплат за потребленные энергетические ресурсы.

Планомерное внедрение новых технических решений и энергосберегающих технологий еще более увеличивает экономию. Выстраиваемая в ходе реформы институциональная инфраструктура должна взять на вооружение методологию энергосбережения как на системном, так и на техническом уровнях.

В рамках семинара была представлена новая книга авторов В.И. Гнатюка, Л.В. Примака, Д.В. Луценко «Системные методы управления энергосбережением в жилищном фонде».

На конференции обобщен богатый опыт работы немецких муниципалитетов и передовой российский опыт в области жилищного строительства, реформирования жилищно-коммунального хозяйства и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры.

Отмечалось, что курс на уход от тотального государственного регулирования строительной отрасли и усиление в ней роли частного предпринимательства позволил значительно увеличить степень участия иностранных компаний в инвестиционных проектах на территории Российской Федерации.

Одним из самых значимых событий конференции стала впервые проведенная в России официальная презентация конкурсной документации и критериев отбора будущего концессионера муниципальной системы теплоснабжения Калининграда, разработанных фондом «Институт экономики города». Разработчики рассчитывают, что осенью 2009 года концессионер уже сможет приступить к управлению теплосетями. В тендере смогут участвовать как российские компании, так и зарубежные фирмы. Особое внимание будет уделено энергосбережению по европейским стандартам. В итоге концессионер получит прибыль, а калининградцы – стабильное и недорогое теплообеспечение.

Система российско-германских конференций год от года последовательно развивается, становится мощной интеллектуальной площадкой для обсуждения ключевых вопросов двустороннего взаимодействия в области строительства, реформирования жилищно-коммунального хозяйства и модернизации жилищного фонда. Принято решение не останавливаться на достигнутом, активизировать и расширять

направления дальнейшей работы, эффективно использовать сочетание инновационных подходов с лучшими производственными традициями.

Суммирование итогов всех четырех проведенных конференций уже сегодня дает впечатляющую и обнадеживающую картину сотрудничества. Вот перечень основных реализованных и находящихся в работе проектов:

**1.** Российская компания «МИСКК» (г. Москва) совместно с академией FBD (г. Штутгарт) и Саксонским центром образования и повышения квалификации в строительстве (г. Дрезден) проводит семинары по переподготовке в области модернизации коммунального хозяйства и реконструкции городских районов старой застройки для российских специалистов.

**2.** Подготовлен проект новой застройки микрорайона г. Чебоксары.

**3.** Подготовлен проект и начата реализация реконструкции 214-квартирного жилого дома в г. Санкт-Петербурге (ТСЖ 1160).

**4.** Готовятся проекты по строительству совместно с немецкой фирмой WENRHANN заводов термобетона в г. Истра, г. Сочи, г. Усть-Лабинск, г. Благовещенск.

**5.** Подготовлен проект реконструкции совместно с немецкой компанией BAUCONSULT GmbH района старой застройки в г. Пятигорске.

**6.** Ведутся совместные работы с немецкой фирмой KE Baden-Wuerttemberg GmbH по реконструкции района старой застройки в г. Омске.

**7.** Подписано соглашение между центральным союзом германских кровельщиков, германским объединением газо- и водоснабжения и рядом российских строительных и коммунальных компаний.

**8.** Начат проект по реконструкции городских районов старой застройки в Томской области.

**9.** Проведена совместными усилиями реконструкция двух многоквартирных домов в г. Королеве.

**10.** Подготовлен проект по реконструкции жилого квартала «Кузьминки» в г. Москве.

**11.** Подготовлен проект по реконструкции 73-го микрорайона «Хорошево-Мневники», СЗАО, г. Москва.

**12.** Подтвержден интерес немецких компаний в инвестировании частного капитала через механизм концессионных соглашений, и в частности в Калининграде, где впервые в России коммунальное хозяйство такого крупного города будет отдано в управление частной компании. По этому поводу глава Росстроя Сергей Круглик отметил, что Калининградская область может стать третьим регионом РФ (после Москвы и Санкт-Петербурга), где к реконструкции ветхого жилья будут привлечены зарубежные инвестиции и использован опыт европейских соседей.

Как видно из приведенного перечня, конференции делают свое дело: основным их итогом стала организация деловых контактов между российскими участниками и представителями немецких компаний, заинтересованных в передаче накопившегося опыта по санации зданий, управлению недвижимостью, решению других проблем в области ЖКХ. ■



*Глава Росстроя Сергей Круглик отметил, что Калининградская область может стать третьим регионом РФ (после Москвы и Санкт-Петербурга), где к реконструкции ветхого жилья будут привлечены зарубежные инвестиции и использован опыт европейских соседей.*